

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ellwangen

### Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-443864

### Einfamilienhaus

Verkauf: **455.000 €**

73479 Ellwangen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	832,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1980, eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen mit zusätzlichen Hobby- und Nutzräumen kombinieren möchten. Es bietet mit rund 167 m<sup>2</sup>

Wohnfläche und einem 832 m<sup>2</sup> großen Grundstück ideale Voraussetzungen für Familien, die viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und einen schönen Garten zu schätzen wissen. Die südlich ausgerichtete Grundstückslage sorgt für helle Wohnräume und eine angenehme Atmosphäre im gesamten Haus.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Grundriss mit vier gut geschnittenen Zimmern, die flexibel als Wohn-, Ess-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer sowie eine separate Toilette sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse, die direkt vom Wohnbereich zugänglich ist und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das Dachgeschoss bietet ebenfalls viel Raum für individuelle Wohnideen. Hier stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein

zusätzlichen Wohn- oder Spielbereich nutzen lassen. Ein weiteres Badezimmer auf dieser Etage sorgt für kurze Wege im Familienalltag.

Die Loggia mit Westausrichtung bietet zudem einen

geschützten Außenbereich, von dem aus sich besonders die Abendsonne genießen lässt. Optional ist im Dachgeschoss neben den beiden Kinderzimmern auch die Nutzung einer separaten Einliegerwohnung möglich.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zahlreiche praktische Nutzflächen. Neben klassischen Abstell- und Hauswirtschaftsbereichen befinden sich hier eine Waschküche sowie ein Raum mit

Duschmöglichkeit, der die Nutzung als Saunabereich für zusätzliche Entspannung im eigenen Zuhause erlaubt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Flachdach, die zusätzlichen Stauraum sowie einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Das großzügig geschnittene Grundstück mit Südausrichtung eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als weitläufiger Garten für Kinder, gemütliche Rückzugsorte im Grünen oder Platz für individuelle Gartenideen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Grundlage für Familien, die ein geräumiges Zuhause mit viel Potenzial in attraktiver

Lage suchen.

## Ausstattung

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1980 nach den damals gültigen Energiestandards errichtet.

Die Bauweise umfasst unter anderem:

- Streifenfundamente aus Beton
- Mauerwerk aus Poroton Ziegeln, Außenwände 30 cm
- Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich in Erd- und Dach-geschoß
- Dachrinnen und Fallrohre außen aus Kupfer

- Pfettendach mit Dacheindeckung aus Betondachsteinen
- Innenliegende Treppe zum Keller aus Stahlbeton mit Naturmarmorstufen,  
ins Dachgeschoss mit Stufen aus Holz
- Naturholzfenster mit Isolierverglasung aus Meranti-Holz
- Fenstersimse, Eingangsbereich und Kellertreppe aus Naturmarmor
- Heizung mit Brennstoff Gas

Die solide Bauweise entspricht dem typischen damaligen Standard der Bauzeit in 1980 und bietet eine gute Grundlage für Modernisierungen.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Dieselstraße in der attraktiven Kreisstadt Ellwangen (Jagst) im Ostalbkreis.

Die Lage verbindet eine angenehme, ruhige Umgebung mit einer sehr guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur und eignet sich besonders für Familien, die sowohl naturnah als auch gut angebunden wohnen möchten.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien sowie weitere Dienstleistungsangebote.

Auch Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Familien mit Kindern bietet Ellwangen eine sehr gute Bildungs- und Betreuungsstruktur mit mehreren Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen. Spielplätze, Sportvereine und vielfältige Freizeitangebote schaffen ideale Bedingungen für eine aktive Freizeitgestaltung.

Die historische Innenstadt von Ellwangen mit ihrem charmanten Marktplatz, kleinen Geschäften,

Cafés und Restaurants ist in kurzer Zeit erreichbar und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Pendler profitieren von der guten Verkehrsanbindung: Die Anschluss-stelle zur Autobahn A7 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in Richtung Würzburg, Ulm und die

gesamte Region. Zusätzlich sorgen Bahnverbindungen Richtung Stuttgart, Nürnberg und Ulm für eine komfortable überregionale Anbindung.

Zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege in der Umgebung sowie die landschaftlich reizvolle Region rund um Ellwangen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für Familien, die eine ausgewogene Kombination aus Natur, Ruhe und guter Infrastruktur schätzen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick auf West-Loggia

# Exposé - Galerie



Ansicht aus Westen



Ansicht aus Südosten

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Ansicht aus Nordost

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick in Garten



Essen Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Essen Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Eltern Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Kind 2 DG mit Einbauschränk



Kinderzimmer 1 DG

# Exposé - Galerie



Küche Dachgeschoss



Wohnen Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Loggia Blick nach West



Eltern Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Duschbad Dachgeschoss



Dusche Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Keller - vorbereitet für Sauna



Keller 1

# Exposé - Galerie



Keller 2 mit Stauraum



Hobbyraum mit Stauraum

# Exposé - Galerie



Heizung Kellergeschoss



Waschküche Kellergeschoss

# Exposé - Galerie



Keller 3



Garage mit elektr. Tor



Haustüre Ansicht Nord

# Exposé - Galerie



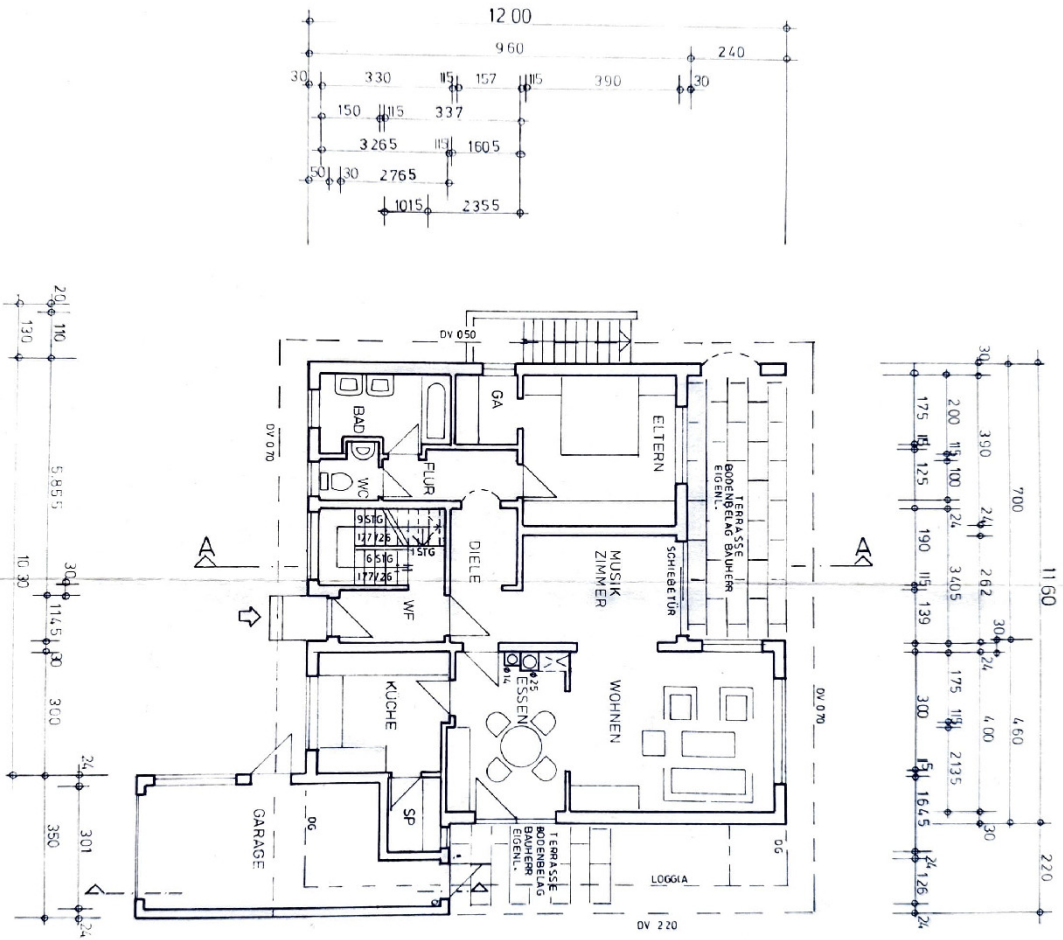
Garage Ansicht Nord



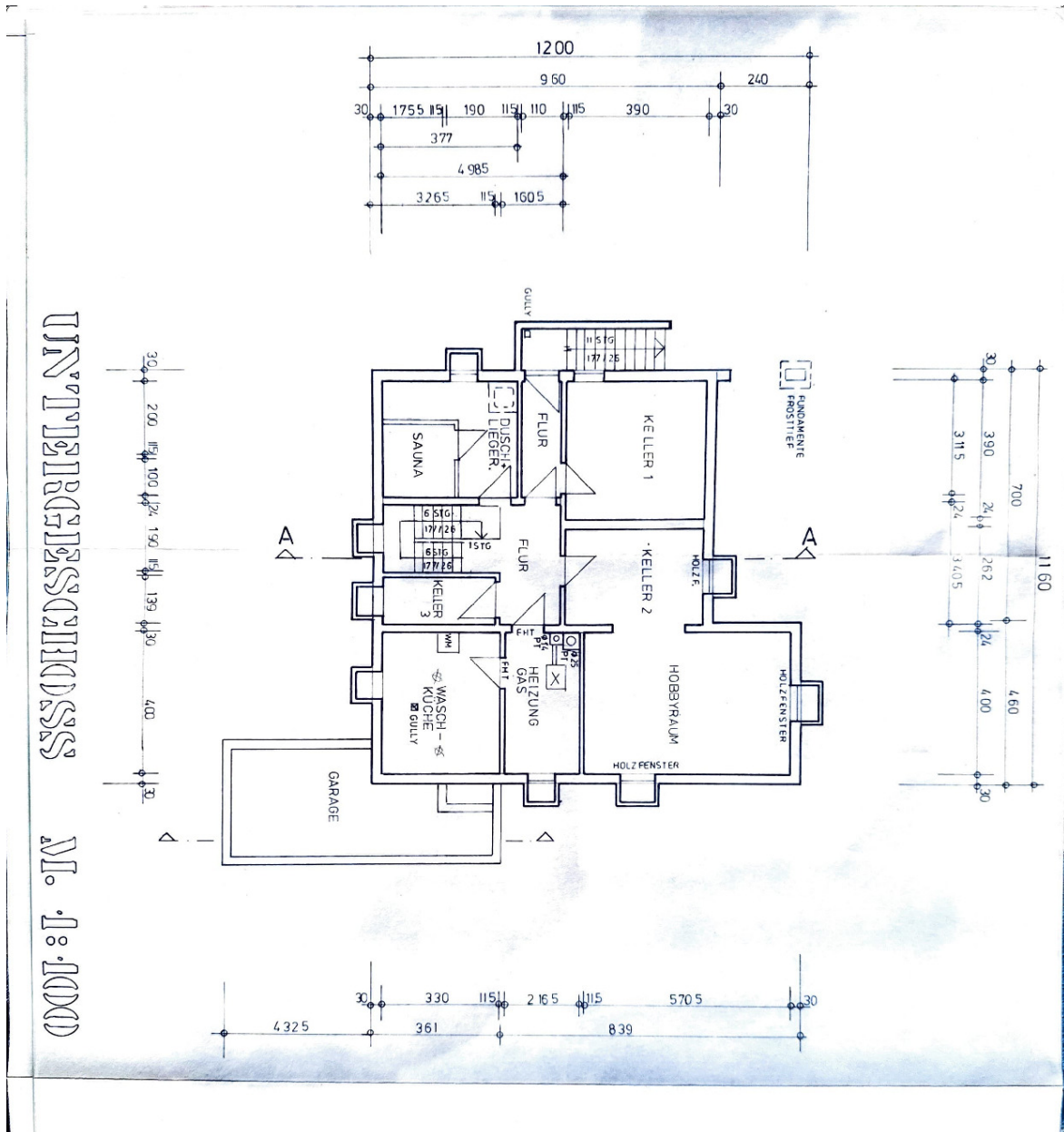
Eigene Zufahrt - Ansicht Nord

# Exposé - Grundrisse

BRUNNEN **MI. 1:100**



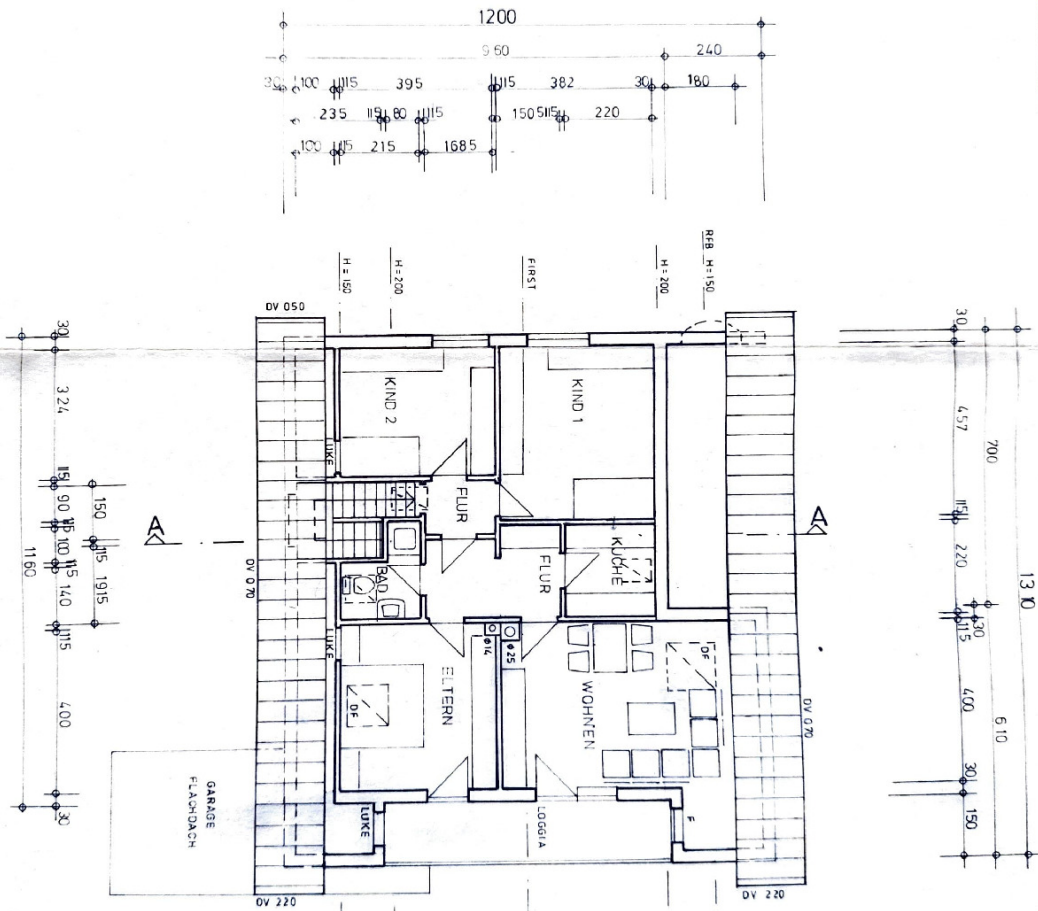
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

DACHHERRSCHENSS

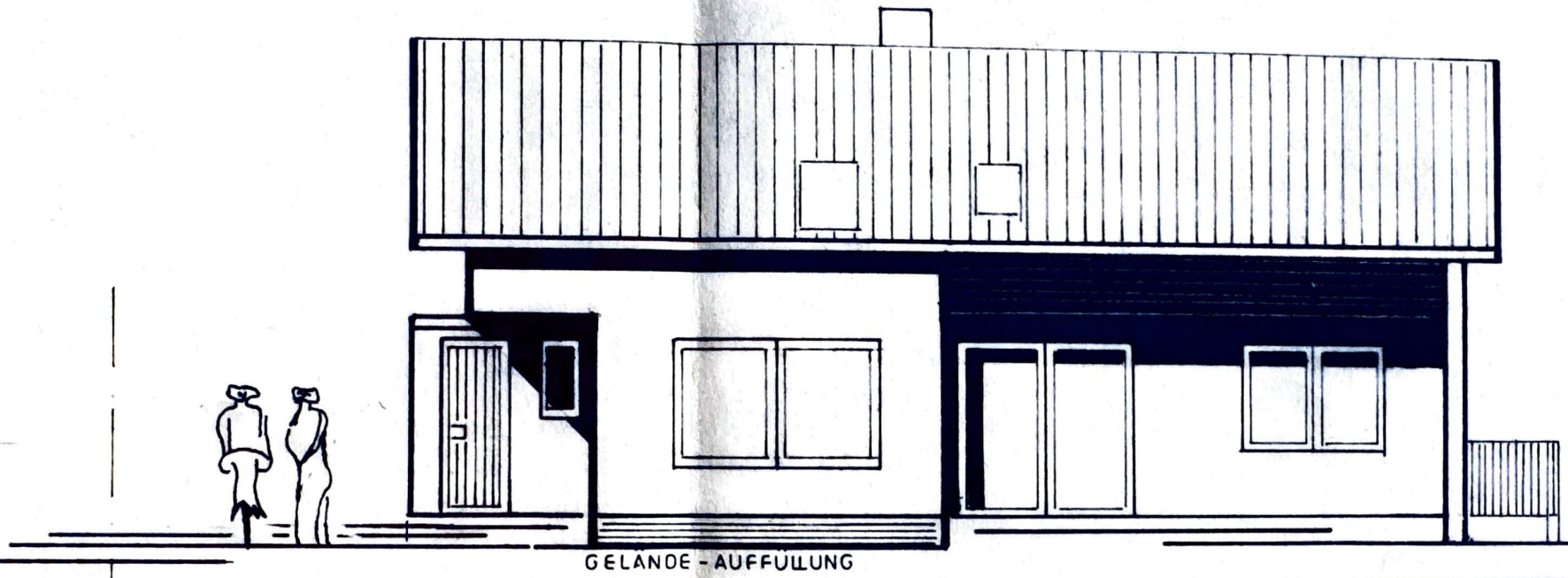
Nr. 101000





# Exposé - Anhänge

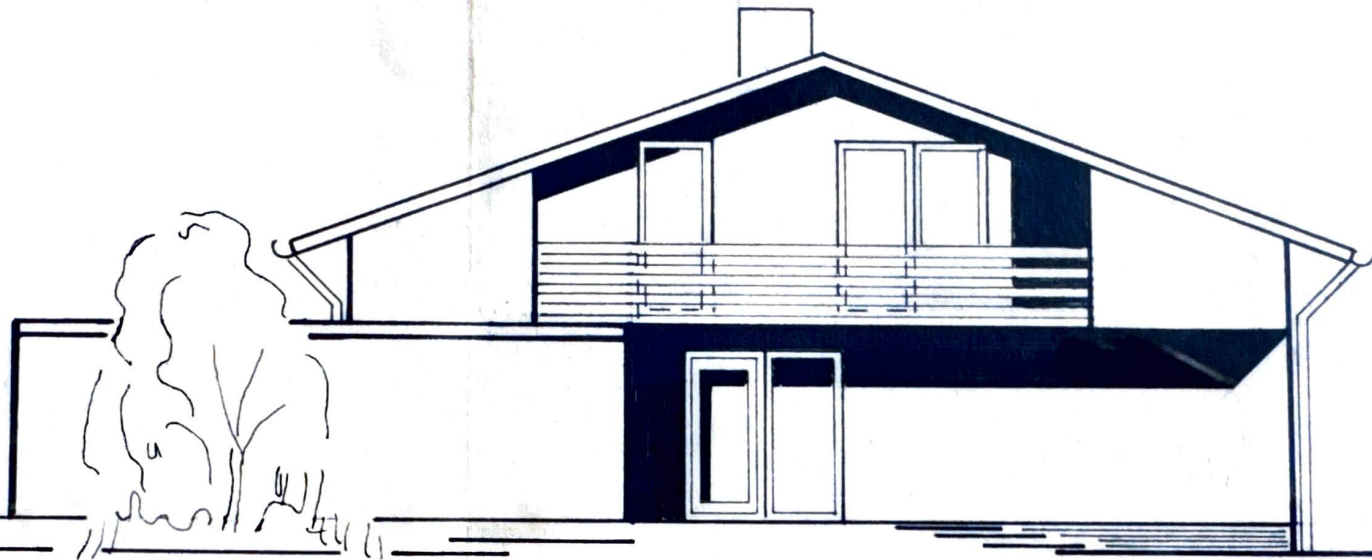
1. Ansicht Süden
2. Ansicht Westen
3. Ansicht Norden
4. Ansicht Osten



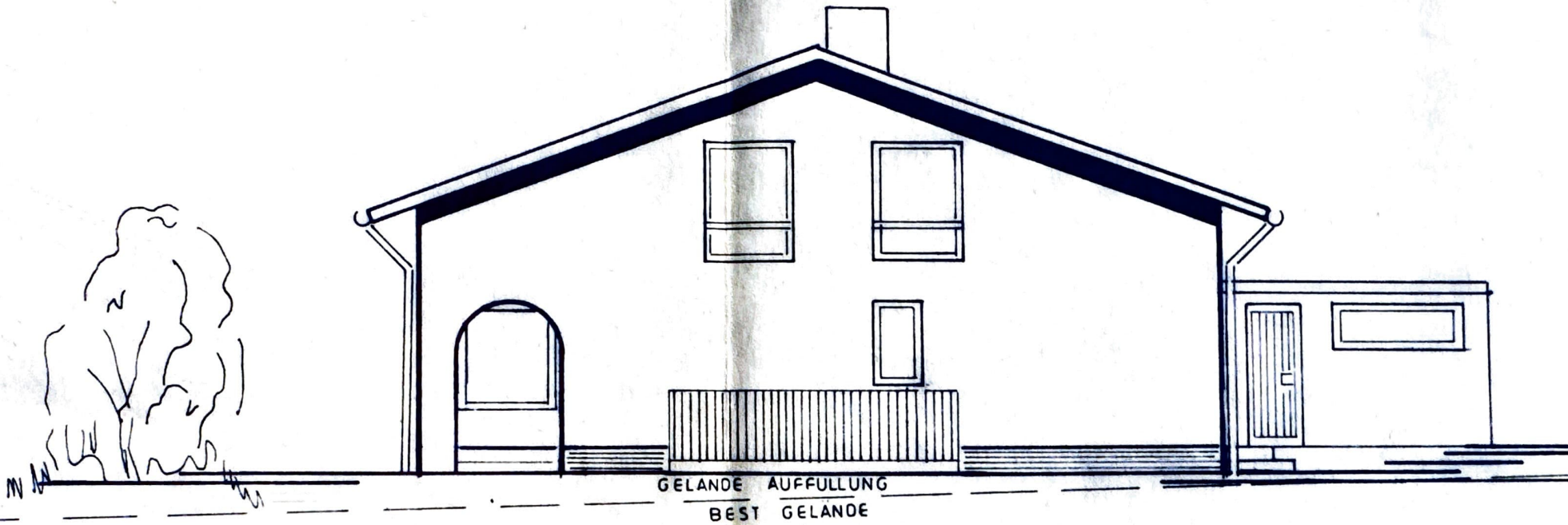
GELANDE - AUFFÜLLUNG

BEST. GELANDE

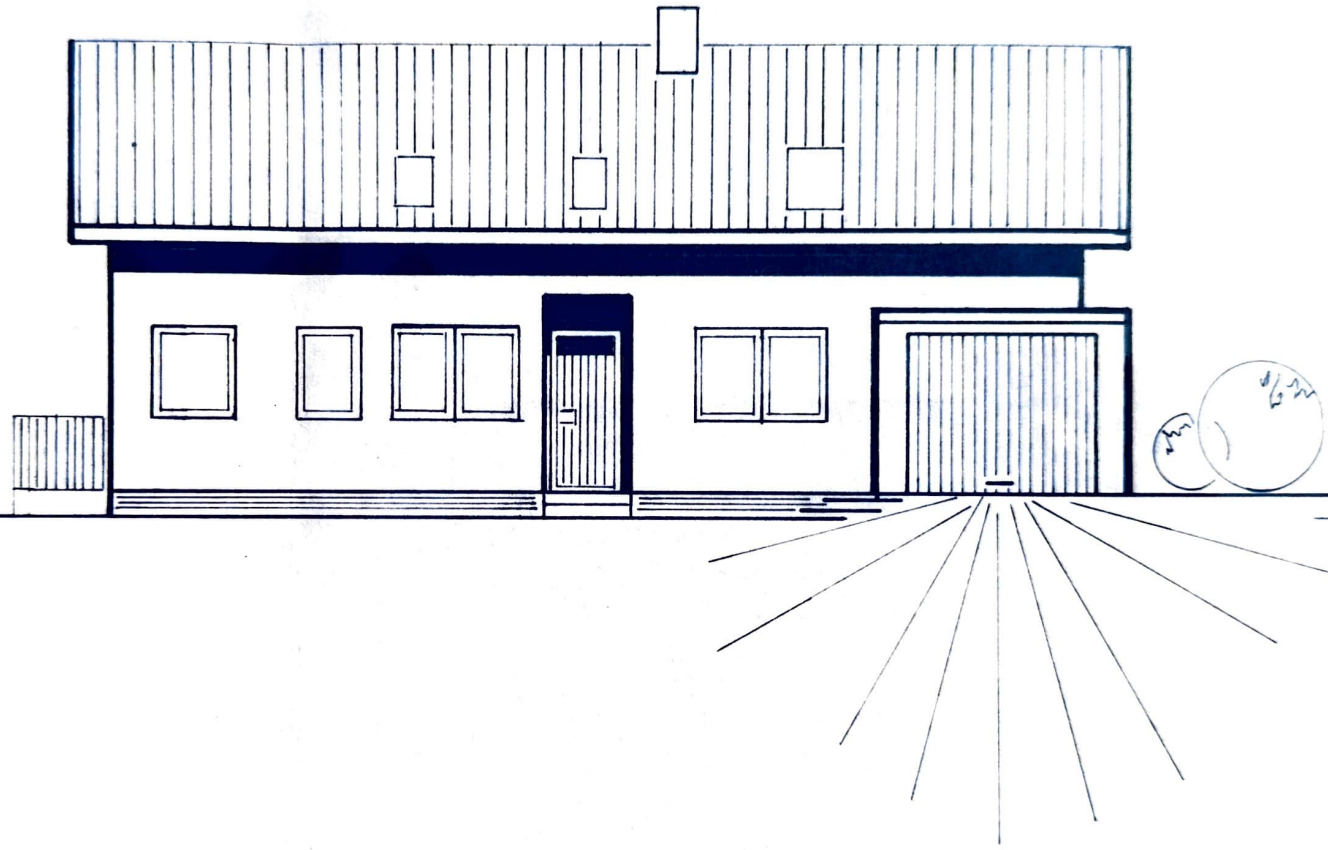
SÜNDEN



WESTEN



OSTEN



NORDEN